

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

La SCI BORENA

Immatriculée au RCS Beziers sous le N° D 328 873 997

Domiciliée : 115 Route de NIMES 34170 -CASTELNAU LE LEZ-

Gérant : Mme Nadine BOYER

Ci-après dénommé "**le Bailleur**", d'une part,

Et

La S.A.R.L. GLD en cours de création

Représentée par Madame DOUSSON

Domiciliés 39.bis rue du Stade - 72190 NEUVILLE SUR SARTHE

Mariés sous le régime de la participation aux acquêts

Ci-après dénommée "**le Preneur**", d'autre part,

Ceci étant exposé,

Il est convenu ce qui suit :

Le présent contrat est divisé en 2 parties.

Titre I : Conditions générales

Titre II : Conditions particulières

En cas de contradiction dans l'énoncé des présentes entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

NB *GD*

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET

Le Bailleur par les présentes, conformément aux dispositions des Art. 145-1 à 145-60 de la loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003, art. 145-1 à 145-60, des articles non abrogés du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, et des textes subséquents, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés en conditions particulières.

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf ans commençant à courir à la date d'effet fixée aux conditions particulières des présentes, avec faculté pour le Preneur de le faire cesser à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois au moins à l'avance par acte extra-judiciaire.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée par lui en conditions particulières.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, à celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

4.1/ Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériels, de marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et exercer son activité de façon continue.

4.2/ Au moment de l'entrée en jouissance, le Preneur ne pourra exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, autres que les travaux convenus en conditions particulières.

4.3/ Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra entretenir en bon état toutes les installations (électricité, eau, sanitaires, climatisation.....) existant ou devant exister dans les lieux loués, lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de climatisation, chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité à la réglementation et aux normes d'hygiène, sécurité et droit du travail, applicables aux dits locaux en raison de l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à cet égard à toutes recommandations et injonctions émanant de l'administration, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Le Preneur ne pourra en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages- intérêts.

Le Preneur sera tenu d'effectuer avant sa sortie et s'il y a lieu, toutes réparations à sa charge, ce qui sera constaté par un état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations lui incombant. Il sera tenu compte de l'état des lieux au moment de la prise d'effet du bail, du vieillissement et de l'usure due à un usage normal des lieux loués.

Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra les faire réaliser dans les meilleurs délais. A défaut,, le Bailleur se substituera à lui et lui en réclamera le remboursement.

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant dûment habilité pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire, et les laisser visiter pour la location de quatorze heures à dix sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

ARTICLE 5 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS.

1/ Le Preneur ne devra faire dans les locaux loués aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucune construction sans le consentement express et préalable du Bailleur.

Les travaux devront être réalisés sous le contrôle d'un représentant du Bailleur et ou de son Architecte. Tous les frais en découlant seront à la charge du Preneur, qui sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée. Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres. Le Preneur

devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble. Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués pendant la durée du présent bail profiteront au Bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité à sa charge, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée dans les lieux.

Pour les travaux soumis à autorisation du Bailleur, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux aux frais du Preneur sous réserve d'en avoir exprimé son intention au moment où il donne son autorisation.

5.2/ Le Preneur devra subir toutes les réparations dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité et ce, quelle que soit leur durée, même au-delà de 40 jours, sous réserve qu'elle n'empêche par le Preneur d'exercer son activité.

5.3/ Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, plaque, panneau mobile ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur ;

5.4/ Pour les travaux d'aménagement intérieur qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres, alors même que ces travaux ou aménagements auraient pu entre temps faire accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous contrôles, vérifications et travaux prescrits par des réglementations relatives à la sécurité des personnes, seront à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur pour les troubles de jouissance et dégradations susceptibles d'en résulter.

ARTICLE 6 - ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

6.1/ Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assurera, en outre, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de "reconstruction à neuf", contre les risques d'incendies, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur déclarera immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire une police d'assurance "RESPONSABILITE CIVILE" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

X (Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit. A titre de réciprocité, le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit.

6.2/ Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais des obligations légales et réglementaires relatives à la sécurité - incendie s'appliquant à l'immeuble.

Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement par le Bailleur d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

6.3/ Si à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, toute reconstruction étant impossible dans les deux ans du sinistre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, au profit de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, si les locaux étaient détruits ou rendus inutilisables en partie seulement, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, la résiliation ne saurait intervenir en cas de remise en état des locaux dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toute diligence en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et de travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction du loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

6.4/ Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, le Preneur devant assurer par lui-même le gardiennage.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

7.1/ Le Preneur occupera personnellement les lieux loués. Il s'interdira de sous-louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur.

7.2/ Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession et une copie de l'acte de cession devra lui être remise sans frais, pour lui servir de titre, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

ARTICLE 8 - TELEPHONE EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

8.1/ En ce qui concerne l'usage du téléphone et de l'électricité, le Preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.

8.2/ Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption ou la réduction dans le service des eaux, du chauffage, de la climatisation ou de l'électricité provenant d'une raison indépendante de la volonté du Bailleur.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 9 - LOYER

Le loyer défini aux conditions particulières est payable d'avance par mois, le premier paiement devant être effectué le jour de l'entrée dans les lieux et sera calculé prorata temporis à compter de la prise d'effet du bail jusqu'à la fin du mois considéré.

ARTICLE 10 - REGIME FISCAL

Le Preneur acquittera en sus du loyer, et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la T.V.A. y afférent, au taux en vigueur.

ARTICLE 11 - CHARGES - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur remboursera au Bailleur sur facture sa quote-part de tous impôts et taxes de caractère foncier afférents aux locaux loués normalement à la charge du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire de la mise en place et du paiement de tous contrats d'abonnements, de fournitures, de frais de gardiennage, de maintenance technique, liés à l'entretien du bâtiment, ce que le Bailleur accepte expressément.

Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité des taxes relatives aux biens loués, notamment la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout s'il y a lieu et plus généralement tous impôts, redevances ou taxes municipales, charges de ville, d'Etat ou autres, assises ou à asséoir sur lesdits locaux.

Ces différentes charges font l'objet d'une provision mensuelle pour charges qui se rajoutera au prix du loyer.

ARTICLE 12 - INDEXATION

De plein droit, le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E., selon la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{LN} \\ \text{LN} = \text{LO} \times \frac{\text{IN}}{\text{IO}} \end{array}$$

dans laquelle :

- LN est le loyer révisé
- LO est le loyer de base précisé à l'article VII des conditions particulières
- IO est l'indice de base précisé à l'article XI des conditions particulières
- IN est l'indice de révision

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de suppression, au cours du bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties.

ARTICLE 13 - DEPÔT DE GARANTIE

Le Preneur remet au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, un dépôt de garantie, équivalent à un mois de loyer H.T. qui suivra la variation du loyer en fonction de l'application de la clause d'indexation en fonction de l'indice INSEE (article 12 ci-dessus). Il sera restitué au Preneur en fin de location, 2 mois au plus tard après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue entre les parties.

ARTICLE 14 - CLAUSE PENALE

En cas de non paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et accessoires par le Preneur selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance impayée sera majoré forfaitairement de 5% à titre de dommages intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit UN MOIS après mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 15 - CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Pour le cas où il serait fait mention d'un cautionnement dans le TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES, il est expressément stipulé que :

- les intervenants personnes physiques ou morales, qui après avoir pris connaissance de l'intégralité du bail dans ses deux titres et qui se sont portés caution indivises et solidaires avec renonciation au bénéfice de division et de discussion au profit du Preneur à l'égard du Bailleur, seront engagés pour la durée du cautionnement à hauteur de l'intégralité des loyers, charges et obligations des présentes.

Ces intervenants précisent qu'ils entendent se porter cautions indivises et solidaires du Preneur aussi longtemps que celui-ci n'aura pas régulièrement rendu les locaux libres de toute occupation, en bon état de réparations locatives et restituer les clés au Bailleur et qu'il sera redevable de sommes quelconques envers ce dernier.

Ils entendent renoncer expressément à l'article 1740 du Code Civil et donner leur caution dans les termes ci-dessus. Il est précisé que la présente intervention constitue une condition essentielle du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été consenti. En cas de diminution de cette garantie, la résiliation judiciaire du bail pourra être demandée par le Bailleur.

CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DIVERSES

ARTICLE 16 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

En application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'Environnement impose à compter du 01 juin 2006 que les acquéreurs et locataires de biens immobiliers soient informés sur les risques naturels et technologiques majeurs qui menacent éventuellement le bien vendu ou loué.

En ce qui concerne les risques qui touche le bien, le vendeur ou le bailleur devra fournir un état des risques définis à partir des informations contenues dans le Dossier Communal d'Information (DCI) qui se trouve dans chaque mairie concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR). Cet état des risques devra être signé des deux parties. Il est joint au présent contrat de location.

En ce qui concerne les sinistres, le vendeur ou le bailleur devra signaler à son acheteur ou son locataire par simple lettre sur papier libre, les sinistres qui ont touché le bien vendu ou loué du fait d'une des catastrophes naturelles ou technologiques.

ARTICLE 17 - REMISE DES CLEFS

Le Preneur devra remettre toutes les clefs des lieux loués le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU PRENEUR ET DE SES PREPOSES

Le Preneur devra veiller à peine d'engager sa responsabilité à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.

ARTICLE 19 - CONTRIBUTION DU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter ponctuellement aux administrations concernées, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, (et notamment la taxe professionnelle) et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il en justifiera à toute réquisition du Bailleur, notamment avant tout déménagement.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'une seule quittance (loyer, accessoires) à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions ou obligations du présent bail, et un mois après un simple commandement resté infructueux, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'états et de notifications si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, Le dépôt de garantie sera mis en jeu, et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à 1,5 fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur à son Siège Social,
- Le Preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 22 - FRAIS - ENREGISTREMENT - HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, hors les honoraires de l'agence IMMOBIS Entreprises qui seront pour une partie pris en charge par le Bailleur, comme indiqué au paragraphe XII des conditions particulières. Les parties se dispensent des formalités d'enregistrement.



TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

*Les présentes conditions particulières prévalent sur les conditions générales du bail.
Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail et de ses suites qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.*

I - DESIGNATION

- **Adresse** : 115 Route de Nîmes -34170- Castelnau le Lez.

- **Locaux loués** : Dans un ensemble immobilier situé, 115, Route de Nîmes – 34170 Castelnau le Lez, un local d'une surface approximative de 200 m² dont une véranda et bénéficiant du droit d'usage de la terrasse, situé en entrant sur le parking à droite en lieu et place du jardin existant ; le local bénéficie d'une façade sur la RN113 et une façade coté parking.

Les locaux, objet du présent bail sont livrés brut.

Le Bailleur confirme qu'il existe et continuera d'exister, consécutivement aux travaux d'aménagements du parking commun prévus par le propriétaire, une entrée et sortie pour les véhicules sur la N113.

- **Nombre de parkings**: Parkings communs à l'ensemble des commerces destiné à l'accueil des clients et personnes employés.

II - DESTINATION

Les locaux sont loués à usage de Boulangerie, pâtisserie, petite restauration, salon de thé, vente à emporter.

III - DATES DE REFERENCE

Date de prise d'effet du bail : 01 août 2009.

Date de fin de bail : 31 juillet 2018.

Date de paiement du premier loyer : la date d'effet du bail, prorata temporis à compter de la prise d'effet du bail jusqu'à la fin du mois considéré.

IV CLAUSES SUSPENSIVES

- Obtention d'un raccordement électrique de type « tarif jaune » avec une puissance de 100 Kwa.
- Obtention des autorisations administratives, déclarations de travaux, permis de construire, signalétiques des façades, accord de conformité des organismes compétents, tous services concourant aux autorisations d'exploitation de l'activité du Preneur.
- Accords de financement bancaire pour le Preneur, d'un montant minimum de 400 000 euro et un taux maximum de 5,3 %
- Accord de caution bancaire pour le Preneur.

Le Preneur s'engage à fournir son accord de financement et la caution bancaire comme précisé à l'article X des conditions particulières, au plus le 31 octobre 2009 ; si tel n'était pas le cas, le présent bail deviendra caduque et le Bailleur retrouvera la totale liberté de louer à qui bon lui semble, les locaux objet des présentes.

V- CLAUSES PARTICULIERES

Le Bailleur s'engage à la destruction des 2 murs suivants :

- Le mur situé entre « l'ancien jardin et la RN 113 » à la limite des compteurs électriques.

- Le mur situé entre « l'ancien jardin » et le parking commun

de la maison de la propriété du portail et de la propriété droite et gauche.
Une franchise de loyer est accordée par le Bailleur le temps de la réalisation des travaux que le Preneur prendra en charge et ce jusqu'à l'ouverture qui devra être effective au plus tard le 15 janvier 2010.

Un droit de passage est réservé sur la droite face au local permettant un accès de service pour les locataires des locaux situés à l'arrière du local, objet des présentes. Selon plan annexé.

Les enseignes commerciales pourront être implantées sur la façade du bâtiment côté RN 113 et sur le retour coté parking à la limite du local avec accord express du Bailleur et des autorisations ad hoc.

VI - PROVISIONS POUR CHARGES, TAXE FONCIERE ET ORDURES MENAGERES

Montant de la provision mensuelle pour charges locatives: **50,00 € H.T.**

La provision annuelle pour la taxe foncière est de **3 000,00 € H.T.**

Les charges sont dues à partir de la date d'effet du bail, prorata temporis.

VII - LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel hors charges de **60 000,00 € H.T.** payable en 12 termes égaux de **5 000 € H.T.** par virement bancaire.

VIII - REGIME FISCAL :

Les loyers sont soumis à la T.V.A. dont le taux est de 19,6 % au jour de la signature des présentes.

IX- DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse un dépôt de garantie représentant **un mois de loyer H.T.**

X- CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

En garantie du paiement des loyers, charges et accessoires,

Le Preneur remet au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donnera quittance, une caution bancaire égale à la valeur de six mois de loyer TTC en principal.

Cet acte sera restitué en fin de location, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit, à l'exclusion de la régularisation des charges.

Il est expressément convenu entre les parties que cette caution bancaire sera réajustée dès que l'augmentation du loyer résultant des indexations successives sera supérieure de 10%

XI - INDICE DE BASE

- Dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail.
- Indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) du 1er trimestre 2009 dont la valeur est de :
102,73

XII - INDICE DE RÉVISION

- Dernier indice publié au jour de la révision.

XIII - HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que cette location a été faite avec le concours de l'agence COLLIERS UFG PMI IMMOBIS Entreprises – Carte professionnelle Transactions n° 2006/34/853 délivrée par la Préfecture de l'Hérault, elle-même représentée par EUREAL S.A.R.L., - société au capital 18 000 €, - R.C.S Montpellier n° B 401 161 112 - Garantie FNAIM à hauteur de 120 000 € - Siège Social 18, boulevard Louis Blanc 34 000 Montpellier.

De ce fait, le Preneur versera la somme de 10 000 € H.T. , soit 11 960 € TTC ; cette somme sera payée de la façon suivante :

- le jour de la signature des présentes, le Preneur versera la somme de **3 000,00 € H.T., soit 3 588,00 € T.T.C.**
- le jour de l'obtention du financement et des autorisations de début de travaux , le Preneur versera la somme de **7 000,00 € H.T. soit 8 372,00 € T.T.C..**

Fait en trois exemplaires,

A Montpellier le 24 juillet 2009.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR